پاسخ به برخی ابهامات در خصوص اجرای قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها

به استناد بخشنامه شماره ۳۸۳۱۲ مورخ ۹۷/۰۸/۱۹ ریاست سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور

سئوال۱) شهرداریها به موجب تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی می‌توانند از کلیه زمینهایی که وارد محدوده خدماتی شهرها می‌شوند طی ضوابط خاصی علاوه بر تامین اراضی مورد نیاز جهت تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی تا ۲۰ درصد اراضی مالکین را نیز به صورت مجانی دریافت نمایند و از طرفی بموجب ماده ۱۰۱ اصلاحی نیز در جهت تامین همین فضاها هنگام تفکیک قدرالسهمی برای شهرداریها در نظر گرفته شده است. با عنایت به تصویب ماده ۱۰۱ اصلاحی، آیا تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها نسخ شده است یا خیر ؟ و اگر نسخ نگردیده تکلیف شهرداریها جهت اجرای این دو قانون چیست؟

پاسخ) تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداریها مصوب ۱۳۶۷/۰۸/۲۸ و اصلاحات بعدی آن تحت شرایط مقرر در ماده ۴ و در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر است اما سرانه‌های مقرر در تبصره ۳ ماده ۱۰۱ قانون شهرداری برای تفکیک یا افراز اراضی بیشتر از ۵۰۰ متر مربع واقع در محدوده و حریم شهر جهت تامین سرانه فضاهای عمومی و خدماتی (تاسقف ۲۵٪) و نیز تامین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر (تا ۲۵٪ از باقیمانده اراضی) می‌باشد. بنابراین دو قانون مذکور از نظر ماهیت با هم متفاوت بوده و هرکدام در جایگاه خود با رعایت شرایط مربوطه قابل اجرا می‌باشد.

سئوال۲) حد نصاب های مقرر در تبصره ۳ ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها چگونه تعیین می‌شود ؟

پاسخ) شهرداری بایستی براساس طرح جامع و تفصیلی شهر نسبت به تعیین سرانه‌های عمومی وخدماتی اقدام نماید. در صورت هرگونه ابهام در تعیین این سرانه ها نسبت به استعلام از کمیسیون ماده (۵) شهرسازی و معماری استان اقدام گردد. همچنین برای تعیین سرانه‌های شوارع و معابر شهرداری باید با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر نسبت مورد نیاز سرانه را محاسبه نماید. در صورتی که با رعایت ضوابط طرح تفصیلی شوارع و معابر مورد نیاز بیشتر از ۲۵ درصد باقیمانده زمین گردد. شهرداری موظف است نسبت به خرید سهم مازاد بر ۲۵ درصد اقدام نماید.

سئوال۳) آیا اراضی موضوع تبصره ۴ ماده واحده یاد شده مازاد بر نصاب معابر تبصره ۳ است؟

پاسخ) خیر. کلیه اراضی و معابر و شوارع عمومی و خدماتی فقط در قالب تبصره ۳ این قانون از مودیان دریافت می‌شود و شهرداری مازاد بر سرانه‌های اعلام شده در تبصره ۳ نمی توانند هیچگونه درخواستی هنگام تفکیک اراضی مشمول ماده ۱۰۱ داشته باشد.

سئوال۴) نحوه اجرای ماده ۱۰۱ برای اراضی کمتر از ۵۰۰ مترمربع که از اراضی بالای ۵۰۰ مترمربع راساً توسط مالکین و ذینفعان تفکیک و سپس در اجرای مقررات ثبتی سند شش دانگ مالکیت برای آنها اخذ شده چگونه است؟

پاسخ) زمین های کمتر از ۵۰۰ متر مربع دارای شرایط لازم برای اعمال ماده ۱۰۱ نمی‌باشند.

سئوال ۵) منظور از عبارت اراضی در صدر ماده ۱۰۱ چیست؟

پاسخ) منظور از اراضی در متن ماده واحده کلیه زمین‌ها اعم از دارای مستحدثات و فاقد مستحدثات واقع در محدوده یا حریم شهر با هر نوع کاربری که با رعایت حد نصاب‌های تفکیک و ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی مصوب شهر قابل تفکیک می‌باشد.

Naghsh
Council rules and regulations

سئوال۶) سرانه‌های عمومی و خدماتی و شوارع و معابر برای اراضی دولتی چگونه تعیین می‌شود؟

پاسخ) وزارت راه و شهرسازی براساس طرح جامع و تفصیلی شهر با رعایت ضوابط و مقررات این طرح‌ها، نسبت به تعیین سرانه‌های مذکور در قانون به هنگام تفکیک، اقدام خواهد نمود و پس از آن اراضی عمومی و خدماتی و شوارع و معابر در اختیار شهرداری قرار خواهد گرفت.

سئوال۷) آیا تفکیک یا افراز اراضی که دارای سند شش دانگ نباشند براساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها امکان پذیراست؟

پاسخ) خیر صرفاً اراضی دارای سند شش دانگ می‌توانند براساس قانون مذکور تفکیک گردند.

سئوال۸) عمل تفکیک و افراز برای اراضی که براساس طرح‌های توسعه شهری به کاربریهای آموزشی و بهداشتی و..... تخصیص یافته است به چه صورت انجام می‌شود؟

پاسخ) چنانچه مالک متقاضی تفکیک یا افراز املاک مذکور وفق کاربری مصوب طرح های توسعه شهری باشند با رعایت حد نصاب تفکیک برای کاربری مصوب مطابق ضوابط و مقررات مربوطه تفکیک اراضی یاد شده بلامانع است.

سئوال۹) آیا اراضی وقفی مشمول تبصره های ۳ یا ۴ این قانون می‌شوند؟

پاسخ) باتوجه به نظریه شماره ۹۰/۳۰/۴۴۵۹۹ مورخ ۹۰/۹/۲ شورای محترم نگهبان تسری تبصره ۴ این قانون به موقوفات خلاف موازین شرع تشخیص داده شده است. در هر صورت اجرای ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه شهری برای این اراضی طبق ضوابط جاری الزامی است و سرانه‌های شوارع و معابر و خدماتی باید تامین شود. بدیهی است مالکیت این اراضی (سرانه ها) همچنان در اختیار اداره اوقاف قرار دارد.

سوال ۱۰) آیا اراضی حاصل از اجرای ماده ۱۰۱ برای تفکیک مجدد مشمول اجرای این ماده قانونی می‌شوند؟

پاسخ) بله هرگاه مالک زمینی با مساحت بیش از ۵۰۰ متر مربع و دارای سند شش دانگ که در عملیات تفکیک قبلی حقوق قانونی شهرداری را طبق ضوابط پرداخت نموده است، متقاضی تفکیک باشد، با رعایت سایر قوانین و مقررات و لحاظ نمودن حقوق طرفین (در تعیین سرانه‌ها واگذاری سرانه‌های قبلی به عنوان بخشی از سرانه تامین شده لحاظ گردد) مشمول ماده ۱۰۱ می‌گردند.

سوال ۱۱) در مواردی که امکان تامین سرانه‌های شوارع و معابر عمومی و خدماتی وجود نداشته باشد نحوه اقدام چگونه خواهد بود؟

پاسخ) طبق تبصره ۴ ماده واحده مذکور، در مواردی که امکان تامین شوارع و معابر و سرانه‌های عمومی و خدماتی از زمین وجود نداشته باشد شهرداری می‌تواند معادل قیمت این اراضی را با نظر یک کارشناس رسمی دادگستری از مالک دریافت نماید. بدیهی است اخذ وجه سرانه در اجرای تبصره ۴ الزاماً با تصویب شورای اسلامی شهر میسر می‌باشد. البته این موضوع شامل گذرها و شوارع طرحهای توسعه شهری نبوده و ضوابط آنها باید دقیقاً رعایت گردد.

سوال ۱۲) وجوه و سرانه‌های حاصل از اجرای ماده ۱۰۱ چگونه باید مصرف شود؟

پاسخ) وجوه و سرانه‌های مذکور به تناسب میزان قدرالسهم‌ها صرفاً باید برای تامین سرانه فضای عمومی و خدماتی و همچنین تامین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر هزینه گردد.

Naghsh
Council rules and regulations

سوال ۱۳) آیا آنچه که از سوی قانونگذار در تبصره ۳ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری تجویز شده اختصاصاً محل تامین سرانه کاربریهای عمومی است که تامین آن وظیفه ذاتی و قانون شهرداریها است یا سایر کاربریهای عمومی مندرج در طرح های جامع و تفصیلی که اجرای آن بر عهده دستگاه های اجرایی است از املاک ناشی از اجرای این ماده قانونی باید تامین گردد. به عبارت ساده‌تر، آیا سایر دستگاه‌های اجرایی مجری طرح‌های عمومی برای تامین سرانه فضای عمومی و خدماتی مذکور در تبصره ۳ ماده ۱۰۱ اصلاحی مشمول سهم می‌باشند یا خیر؟

پاسخ) مطابق تبصره ۴ ذیل ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها (کلیه اراضی حاصل از تبصره ۳ متعلق به شهرداری است لذا قائل شدن سهم برای سایر دستگاه‌ها از سرانه‌های موضوع تبصره ۳ بر خلاف متن صریح قانون است. مضافاً مالکیت امری مطلق و دائمی است لذا استثناء و یا کسر و تخصیص از آن مستلزم صراحت قانونی است که در ماده ۱۰۱ اصلاحی چنین استثنایی ملاحضه نمی شوند. همچنین قانونگذار شیوه تملک اراضی و املاک مورد نیاز سایر دستگاه‌های اجرایی را در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۵۸/۱۱/۱۷ معرفی نموده و تملک مجانی مغایر با اراده قانون گذار می‌باشد.

سوال ۱۴) آیا در اجرای تبصره ۳ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری سرانه‌های مربوط به (تامین سرانه فضاهای عمومی و خدماتی و اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی) صرفا به نسبت مالکیت مشاعی خواهان افراز از کل ملک ششدانگ اخذ و کسر خواهد شد و یا نسبت به مالکیت مشاعی کلیه مالکین اعم از خواهان و خواندگان افراز و از تمامی ملک کسر می‌شود؟

پاسخ) افراز املاک مشاع صرفاً موجب تجزیه ملک و خروج مالکیت‌ها از مشاعی است به رغم مالکیت اختصاصی که برای هریک از مالکین قطعات افرازی حاصل می‌گردد شهرداریها مکلف به تامین معابر و شوارع مورد نیاز در محدوده مورد افراز و تامین سرانه فضاهای عمومی و خدماتی جهت کلیه قطعات سهمی خواهان و خواندگان افراز خواهد بود. بنابراین معابر و شوارع و سرانه‌های فضاهای عمومی و خدماتی موضوع این ماده قانونی از کل شش دانگ ملک مورد افراز یا تفکیک و از سهم کلیه مالکین مشاعی اعم از خواهان و خواندگان به نسبت سهم آنها دریافت می‌گردد.

Naghsh
Council rules and regulations